| | |
|---|---|
| 事例No. | 154 |
| 公表年度 | H28 |
| 団体の属性 | 一般市 |
| 団体名 | 東京都小平市 |

| | |
|---|---|
| 事例区分 | 第三セクター |

| | |
|---|---|
| タグ | ・土地開発公社<br>・歳入確保<br>・公共施設等総合管理計画 |

| | |
|---|---|
| 事例種類 | 経営健全化に取組んだ事例（損失補填等を削減した事例） |

事例内容・タイトル

市の買取りと民間売却による長期保有土地の削減

出典

第三セクター改革等先進事例集

| | |
|---|---|
| 事例名 | 市の買取りと民間売却による長期保有土地の削減 |
| 団体名 | 東京都小平市 |
| 法人名 | 小平市土地開発公社 |

＜地方公共団体のデータ＞※

| | |
|---|---|
| 人口（人） | 188,609 |
| 標準財政規模（百万円） | 34,334 |
| 財政力指数 | 0.97 |

※ 人口は、住民基本台帳に基づく人口（平成 28 年 1 月 1 日時点）
標準財政規模及び財政力指数は、平成 27 年度決算の数値

＜法人データ＞

[出資等の状況]（平成 28 年 3 月 31 日時点）

| | |
|---|---|
| 小平市 | 5（100.0%） |
| 役職員数（人） | 32 |

[経営状況]（平成 27 年度決算）

| | |
|---|---|
| 経常収益 | 66 |
| 経常損益 | 0 |
| 当期純損益 | 0 |

（単位：百万円）

| | |
|---|---|
| 資産 | 65 |
| 負債 | 0 |
| 純資産 | 65 |

[法人概要]（設立目的、業務概要等）

小平市土地開発公社は、公有地の拡大の推進に関する法律の規定により、昭和 48 年 8 月 27 日付で設立された。公共用地または公用地等の取得、管理及び処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

小平市が資本金の全額を出資しており、市からの依頼に基づき事業用地の先行取得を行っている。

1．本事例の概要（取組の内容、ポイント）

小平市による用地の買取り、及び民間売却を進めることで、懸案となっていた長期保有土地を削減した。

公社が 5 年以上保有する長期保有土地は、平成 12 年度決算時に約 74 億 4 千万円（1 万 9 千㎡）あったが、平成 27 年度決算時で約 5 千 6 百万円（300 ㎡）になった。

また、新規の用地取得にあたっては、買取り時期を明示することで、長期保有土地の増加を抑えるように努めている。

本事例において、長期保有土地を削減できた背景としては、経営健全化の取組が契機となり、その後も引き続き、この取組方針を堅持してきたことが大きな要因と考える。

2．取組みの背景、理由、着手のきっかけ

小平市土地開発公社では、ピーク時（平成 4 年度末時点）に、約 242 億 6 千万円の借入金があった。当時の支払利息は年間 13 億円を超えており、財政上大きな負担となっていた。このため市による計画的な買取りの促進とともに、借入に際して入札を実施（複数金融機関の見積を徴取）する等の取組を順次進めていた。

平成 12 年当時の状況として、⑴新規取得の際に、買取り時期が明確でないこと（協定書では「予算措置を講じたときすみやかに」買取ることとされていた）、⑵都市計画道路の代替地等として取得した土地の処分が進まないことが課題になっていた。

＜参考＞

| 年 度 | ①保有土地面積（千㎡） | | ②保有土地価格（百万円） | | ③借入金残高（百万円） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 長期保有土地 | | 長期保有土地 | |
| 平成 12 年度 | 26 | 19 | 9,309 | 7,440 | 8,876 |
| 平成 13 年度 | 21 | 13 | 6,787 | 5,498 | 6,421 |
| 平成 14 年度 | 14 | 8 | 4,631 | 3,841 | 4,547 |
| 平成 15 年度 | 9 | 4 | 2,650 | 2,195 | 2,565 |
| 平成 16 年度 | 11 | 4 | 2,832 | 1,885 | 2,744 |
| 平成 17 年度 | 10 | 4 | 2,623 | 1,907 | 2,582 |
| 平成 18 年度 | 6 | 6 | 1,258 | 1,186 | 1,215 |
| 平成 19 年度 | 7 | 5 | 1,377 | 744 | 1,329 |
| 平成 20 年度 | 7 | 5 | 1,287 | 643 | 1,239 |
| 平成 21 年度 | 8 | 5 | 1,443 | 612 | 1,389 |
| 平成 22 年度 | 9 | 4 | 1,145 | 462 | 1,091 |
| 平成 23 年度 | 3 | 1 | 551 | 285 | 498 |
| 平成 24 年度 | 2 | 1 | 480 | 285 | 427 |
| 平成 25 年度 | 1 | 0 | 211 | 75 | 157 |
| 平成 26 年度 | 1 | 0 | 115 | 47 | 57 |
| 平成 27 年度 | 0 | 0 | 56 | 56 | 0 |

（5 年以上保有する土地を長期保有土地とする。単位未満は四捨五入）

３．取組の具体的内容

(1)取組方針とその決定過程

平成 12 年、公社は代替地のうち不用土地を公募により民間売却することにした。また、市は抜本的な経営健全化を図るため、「小平市土地開発公社の経営の健全化に関する計画（平成 13 年度～17 年度）」（以下「健全化計画」という。）を策定し、平成 13 年 6 月に都知事より公社経営健全化団体の指定を受けた。※1

「健全化計画」の概要については市報等で公表し、市民の理解を得るよう努めた。

※1 なお、同時期に、公社経営健全化団体の指定を受けた都内の団体は小平市の他、中野区・日野市・あきる野市の 4 団体。

（参考）公社経営健全化団体の対象となる土地開発公社

原則として、平成 11 年度末で、保有土地の状況が次のいずれかに該当する土地開発公社が対象となっている。

1 設立団体の債務保証・損失補償を付した借入金によって取得された土地の簿価総額を設立団体の標準財政規模で除した数値が 0.5 以上

2 設立団体の債務保証・損失補償を付した借入金によって取得された土地のうち、公社の保有期間が 5 年以上の土地の簿価総額を設立団体の標準財政規模で除した数値が 0.2 以上

(2)取組の具体的な進め方

「健全化計画」の主な取組内容は次のとおりである。

・市による事業用地の積極的な買取り（個々の土地について処分予定年度を計画に記載）
・代替地等のうち、不用土地の民間売却※2下表
・貸付等による暫定利用（駐車場、資材置場等）
・利率の低減を図るため、借入先について入札を実施（複数金融機関の見積を徴取）
・市の土地開発基金からの低利子融資
・新規の用地取得時に市と公社が交す協定書の中に買取り予定時期を明記

「健全化計画」は5年間で当初の目的を達成したが、計画時期の終了後（平成18年度以降）も、引続きこれらの取組を実施し、長期保有土地の解消などに努めた。

※2 公募を実施し、民間売却を行った土地は以下のとおりである。

| 年 度 | 面積（千㎡） | 処分価格（百万円） | 備 考 |
|---|---|---|---|
| 平成 12 年度 | 1 | 274 | 8 件処分 |
| 平成 13 年度 | 0 | 33 | 1 件処分 |
| 平成 14 年度 | 3 | 483 | 12 件処分 |
| 平成 15 年度 | 0 | 26 | 1 件処分 |
| 平成 25 年度 | 0 | 33 | 2 件処分 |
| 平成 26 年度 | 0 | 20 | 1 件処分 |

4．取組の効果

市による買取りと、代替地等の民間売却を進めることで、長期保有土地を大幅に減らすことができた。

長期保有土地の5年ごとの推移は、約74億4千万円（H12）⇒約19億1千万円（H17）⇒約4億6千万円（H22）⇒約5千6百万円（H27）となっている。

また、借入に際しては複数金融機関から見積を取ること、及び一部は土地開発基金から融資を受けることでも、支払利息を削減する効果があった。

新規の用地取得では、市と公社の協定書に買取り予定時期を明記することで、できるだけ長期保有土地が生じないようにしている。

5．今後の課題（今後の方針、残された課題等）

当市では、都市計画道路の整備率が約 42%程度と低く、今後も事業の推進が期待されている。市域には生産緑地も多く、相続の発生等により、早急な対応が必要となる場合も想定されることから、今後も適切な先行取得を前提として、土地開発公社を活用していく考えである。

6．他団体の参考となり得る点（苦労した点、工夫した点、上手く進んだ理由、反省すべき点等）

平成 12 年当時は多くの自治体で土地開発公社の長期保有土地が問題になっており、市議会や市民の目も厳しかったが、「健全化計画」で方針を明らかにすることで理解を求め、健全化の取組をいっそう進めた。

体制としては、市の財政担当課と事業担当課、公社担当課等が課題を共有して取り組んだことにより、成果が上がったと考えている。

特に新規の用地取得にあたっては、財政担当課、事業担当課等と十分な打合せを行ったうえで、買取り予定時期を明確にしてきたことが重要な点の一つであると感じている。

＜参考＞地方公共団体の問合わせ先

| | | | |
|---|---|---|---|
| 担当課 | 小平市財産管理課 | 連絡先 | 042-346-9557 |